



BORDEAUX Nansouty - Maison en pierre pleine de charme

600 000 €

116 m²

5 pièces

Bordeaux Nansouty



Vendu

Surface	116.00 m ²
Séjour	27 m ²
Superficie du terrain	14 ca
Pièces	5
Chambres	3 + chambre bébé possible dans bureau
Niveaux	3
Salle de bains	1 avec douche et espace buanderie
WC	2 Indépendant
État général	En bon état
Exposition	Traversant
Chauffage	Gaz Individuel
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Cuisine	Aménagée et équipée, Américaine
Taxe foncière	1 387 €/an

Référence VM346

- Exclusivité -

BORDEAUX Nansouty, cette **bordelaise à la jolie façade pierre** se situe dans une **rue calme** et résidentielle, proche de l'animation de la place Nansouty.

Sa rénovation, ayant permis l'aménagement des combles, a su préserver des **prestations anciennes** (murs en pierre apparente, carreaux de ciment, escalier en pierre, parquets).

La maison présente une surface pondérée d'**environ 116 m²** (110 m² habitables pour 145 m² au sol).

Le rez-de-chaussée, **traversant**, est constitué d'une **grande pièce de vie** avec salon, cuisine ouverte et équipée (récente et haut de gamme), cellier et salle à manger.

Cette dernière ouvre par de larges baies vitrées sur une **agréable cour végétalisée avec terrasse bois** et petite **remise** (vélos/poubelles).

Quant au 1er étage, il comprend :

- côté cour : une belle chambre parentale avec grands placards et une spacieuse salle de bains avec baignoire, douche, double vasque et espace buanderie.

Ces 2 pièces donnent sur un charmant **balcon**.

- côté rue : une chambre avec placards et balconnet ainsi qu'un bureau/chambre de bébé.

Ces 2 pièces peuvent être facilement réunies pour créer une grande chambre (simple cloison de séparation).

Enfin, un bel **espace mixte** (chambre, bureau, salle de jeux pour enfants, rangements) a été aménagé dans les **combles** (climatisation réversible).

Des toilettes indépendantes au rez-de-chaussée et au 1er ainsi qu'une **cave** saine de 18 m² complètent avantageusement le tout.

Aucuns travaux à prévoir.

A moins de 10 mns à pied de toutes les commodités :

- place Nansouty et ses commerces de quartier
- groupes scolaires réputés (Saint-Genès, Alain Fournier, Le Mirail,...)
- **tramway B** (Barrière Saint-Genès ou Bergonié)

Accès aisé à la **gare Saint-Jean**.

Une bordelaise pleine de charme dans un quartier vivant et à l'esprit village !

Honoraires **3,6% TTC inclus**.

Contactez Sophie au 07.83.13.67.75 ou l'agence au 05.56.08.58.40

Honoraires inclus de 3.63% TTC à la charge de l'acquéreur.
Prix hors honoraires 579 000 €. Nos honoraires : http://avec-cachet.com/fichier-2678-u85xV-bareme_des_honoraires_maj_du_2021_01_4.pdf Ce bien vous est proposé par un agent commercial.

Les points forts :

- Emplacement
- Charme
- Fonctionnalité
- Calme

Niveau :

- (1er) Chambre avec placards : 10,3 m²
- (2ème) Chambre/bureau/salle de jeux/rangements : 40 m² au sol soit en pondéré : 11 m²

- Description des pièces
- (1er) Salle de bains/buanderie : 12.2 m²
 - (1er) Chambre parents avec placards : 16,3 m²
 - (RdC) Salon - Salle à manger
 - Cuisine : 43,5 m²
 - (1er) Bureau/chambre bébé : 8,1 m²

-
- Description des annexes
- Cave : 18 m²
 - Remise (cour) : 1,6 m²

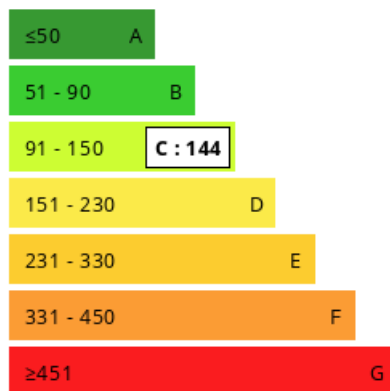


Avec-Cachet.com
34 rue Espiot
33200 Bordeaux
www.avec-cachet.com
contact@avec-cachet.com
05 56 08 58 40



Consommations énergétiques

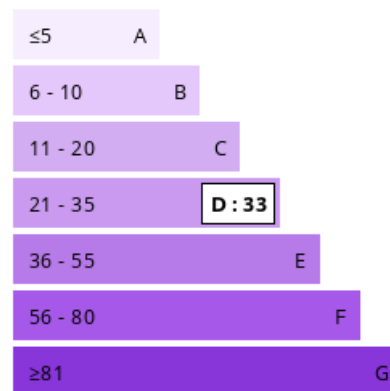
Logement économe



Logement énergivore (kWh/m².an)

Émission de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Forte émission de GES (kg CO₂/m².an)